

Vorlage Nr. 19/425 (L)

Vorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (L)
am 19.04.2018

Wohnraumbeschaffung ist Schwerpunkt auch im Haushalt

(Umsetzung der Beschlüsse der Bremischen Bürgerschaft vom 06.12.2017)

A. Sachdarstellung

Mit dem Ziel einer wachsenden Stadt hat Bremen in den vergangenen fünf Jahren erhebliche Anstrengungen zur Intensivierung des Wohnungsbaus unternommen. Dabei lag ein Schwerpunkt auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Mit dieser Zielsetzung hat die Bremische Bürgerschaft (Landtag) am 06.12.2017 einen Beschluss mit dem Titel „Wohnraumbeschaffung ist Schwerpunkt auch im Haushalt“ gefasst.

Diese Vorlage dient der Umsetzung von Nummer 2 des v.g. Bürgerschaftsbeschlusses, der die Förderung der Bildung von Wohneigentum betrifft. Danach soll aus den bereits reservierten Mitteln aus der Gewoba-Gewinnabführung für die Stadt Bremen für die Jahre 2018 und 2019 ein Programm zur Förderung der Eigentumsbildung aufgelegt werden. Es soll zum 01.05.2018 in Kraft treten und die finanzielle Belastung ausgleichen, die aus den Nebenkosten des Eigentumserwerbs entsteht.

Dieses Programm soll Haushalten mit minderjährigen im Haushalt lebenden Kindern zugutekommen, die zur Eigennutzung erstmals neu errichtetes Wohneigentum erwerben oder erstmals ehemalige Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken umnutzen. Die Förderung ist begrenzt auf Objekte, deren Kaufpreis € 330.000 nicht überschreitet.

Die weiteren Einzelheiten zu den Förderungsbedingungen und zu den finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben sich aus der als Anlage beigefügten Senatsvorlage, die der Senat am 27.03.2018 beschlossen hat.

Im Sinne einer haushaltsmäßigen Konkretisierung hat die Bremische Bürgerschaft (Stadt) zudem am 06.12.2017 beschlossen (Drs. 19/681 S), den Haushaltsplan per Haushaltsvermerk dahingehend zu ergänzen, dass der Haushalts- und Finanzausschuss auf Basis eines Vorschlags des Senats über ein entsprechendes Förderprogramm zur Bildung von Wohneigentum bis zur Höhe von 2,1 Mio. EUR jährlich entscheidet. Die Befassung des Haushalts- und Finanzausschusses ist für den 20.04.2018 vorgesehen

B. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) stimmt dem neuen Programm zur Eigentumsförderung zu.

Anlage: Beschlossene Senatsvorlage „Wohnraumbeschaffung ist Schwerpunkt auch im Haushalt“

Vorlage
für die Sitzung des Senats am 27.03.2018
- Beschlossene Fassung -

Wohnraumbeschaffung ist Schwerpunkt auch im Haushalt
(Umsetzung der Beschlüsse der Bremischen Bürgerschaft vom 06.12.2017)

**„Programm zur Förderung der
Eigentumsbildung in Gebieten mit besonderem Entwicklungspotenzial“**

A. Problem

Mit dem Ziel einer wachsenden Stadt hat Bremen in den vergangenen fünf Jahren erhebliche Anstrengungen zur Intensivierung des Wohnungsbaus unternommen. Dabei lag ein Schwerpunkt auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Mit dieser Zielsetzung hat die Bremische Bürgerschaft (Landtag) am 06.12.2017 einen Beschluss mit dem Titel „Wohnraumbeschaffung ist Schwerpunkt auch im Haushalt“ gefasst. Diesen Beschluss hat der Senat am 12.12.2017 zur Kenntnis genommen und an den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Beschlüsse Nr. 1, 2 und 4), den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (Beschluss Nr. 3 c.), die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz (Beschluss Nr. 3 a. und 3 b.) und die Senatorin für Finanzen zur weiteren Veranlassung überwiesen.

In Nummer 1 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 06.12.2017 hat die Bremische Bürgerschaft den Senat gebeten, das 3. Wohnraumförderungsprogramm um ein Darlehensvolumen von 40 Mio. € aufzustocken. Diesen Auftrag hat der Senat bereits am 14.11.2017 erfüllt. Diese Aufstockung betrifft allein den Mietwohnungsbau.

Zur Umsetzung der Beschlüsse Nummer 3 und 4 wird es gesonderte Senatsbefassungen durch die jeweils zuständigen Ressorts bzw. durch den Magistrat der Stadt Bremerhaven geben.

Diese Vorlage dient der Umsetzung von Nummer 2 des v.g. Bürgerschaftsbeschlusses, der die Förderung der Bildung von Wohneigentum betrifft. Danach soll aus den bereits reservierten Mitteln aus der Gewoba-Gewinnabführung für die Stadt Bremen für die Jahre 2018 und 2019 ein Programm zur Förderung der Eigentumsbildung aufgelegt werden. Es soll die finanzielle Belastung ausgleichen, die aus den Nebenkosten des Eigentumserwerbs entsteht.

Dieses Programm soll Haushalten mit minderjährigen im Haushalt lebenden Kindern zugutekommen, die zur Eigennutzung erstmals neu errichtetes Wohneigentum erwerben oder erstmals eine ehemalige Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken umnutzen.

Die Förderung ist begrenzt auf Objekte, deren Kaufpreis € 330.000 nicht überschreitet.

Im Sinne einer haushaltsmäßigen Konkretisierung hat die Bremische Bürgerschaft (Stadt) zudem am 06.12.2017 beschlossen (Drs. 19/681 S), den Haushaltsplan per Haushaltsvermerk dahingehend zu ergänzen, dass der Haushalts- und Finanzausschuss auf Basis eines Vorschlags des Senats über ein entsprechendes Förderprogramm zur Bildung von Wohneigentum bis zur Höhe von 2,1 Mio. EUR jährlich entscheidet.

B. Lösung

Das neue Programm soll sich an Familien mit Kindern richten, die in Ortsteilen mit starker sozialer Belastung zur Eigennutzung erstmalig neu errichtetes Wohneigentum erwerben oder ehemalige Gewerbeimmobilien erwerben und erstmalig zu Wohnzwecken umnutzen. Der Preis darf 330.000 € nicht überschreiten. Die Förderung soll darin bestehen, dass den Familien Nebenkosten des Eigentumserwerbs erstattet werden. Sie soll in einem vereinfachten Verfahren gewährt werden, das eine zeitnahe Auszahlung des Förderbetrages ermöglicht. Daher soll die Förderung in Form eines Pauschalbetrags in Höhe von 15.000 € erfolgen.

Das Programm soll in den Jahren 2018 und 2019 umgesetzt werden und ein Volumen von bis zu pro Jahr 2 Mio. € haben.

Die Förderung soll in einem schlanken und effizienten Verfahren erfolgen. Es sollen daher nur die folgenden Förderbindungen gelten:

1. Förderbedingungen

1.1. Berechtigte Haushalte

- **Familien mit Kindern**

Als Förderungsberechtigte wurden Familien mit im Haushalt lebenden minderjährigen Kindern definiert. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn mindestens ein Kind in dem Haushalt lebt, das zum Zeitpunkt der Antragstellung noch minderjährig ist. Es werden entsprechend den Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes auch Familien berücksichtigt, von denen eine Schwangerschaft ab der 13. Woche nachgewiesen wird.

- **erstmaliger Erwerb von neu errichtetem Wohneigentum**

Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn der Haushalt in dieser Zusammensetzung (auch Alleinerziehende und Patchwork-Familien) erstmalig Wohneigentum erwirbt. Es ist unschädlich, wenn eines der Haushaltsmitglieder vor mehr als fünf Jahren schon einmal über Wohneigentum verfügt hat.

Bei Paaren müssen beide Elternteile bzw. ein Elternteil und der/die im Haushalt lebende(n) PartnerIn Eigentümer werden. Dies dient dem Schutz eines nicht (voll) berufstätigen Elternteils und der Kinder.

- **Eigennutzung**

Diese Voraussetzung ist nur erfüllt, wenn der begünstigte Haushalt das geförderte Objekt dauerhaft selbst als alleinigen Wohnsitz nutzt.

- Das bedeutet, dass der begünstigte Haushalt selbst in das geförderte Objekt einziehen muss. Es ist – anders als in der Vergangenheit z.B. bei der Eigenheimzulage – nicht zulässig, dass Eltern/Großeltern für Ihre Kinder/Enkel kaufen/bauen.
- Der Haushalt muss das geförderte Objekt dauerhaft selbst nutzen. Von einer Dauerhaftigkeit ist bei einem Zeitraum von fünf Jahren auszugehen. Wird es innerhalb dieses Zeitraums vermietet oder verkauft, ist der Förderbetrag vollständig zurückzuzahlen.

In diesem Zusammenhang ist es allerdings unschädlich, wenn ein Haushaltsmitglied z.B. ausbildungsbedingt auszieht.

- Der begünstigte Haushalt muss das geförderte Objekt als alleinige Wohnung nutzen. Wer die Wohnung als Zweitwohnung nutzt oder woanders eine Zweitwohnung besitzt, ist von der Förderung ausgeschlossen.

1.2. Anforderungen an das geförderte Objekt

Ziel der neuen Förderung soll die Bildung von Wohneigentum sein, somit der Erwerb oder Bau von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen. Gleichgestellt ist der Erwerb nach der erstmaligen Umnutzung ehemaliger Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken.

- **Neu errichtetes Wohneigentum bzw. erstmalige Umnutzung ehemaliger Gewerbeimmobilien**

Unabhängig davon, ob der begünstigte Haushalt ein schlüsselfertiges Haus kauft oder selbst ein Haus baut oder eine Gewerbeimmobilie umbaut, ist es erforderlich und ausreichend, dass der Wohnraum erstmalig bezogen wird. Auf das Datum der Fertigstellung kommt es nicht an.

- **Regionale Begrenzung**

Die Förderung soll nicht in ganz Bremen gewährt werden, sondern regional begrenzt werden. Als Fördergebiete sollen Ortsteile definiert werden, die von negativen Segregationstendenzen betroffen sind und deshalb ein besonderes Entwicklungspotenzial haben. Davon ist bei solchen Ortsteilen auszugehen, die nach dem Sozialindex einen niedrigen oder sehr niedrigen Status haben. Grundlage für die Bestimmung ist das am 20.09.2016 vom Senat beschlossene „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“. In Anlehnung an den Sozialindex soll daher die Förderung auf die Ortsteile Blumenthal, Gröpelingen, Grohn, Hemelingen, Kattenturm, Lindenhof, Lüssum-Bockhorn, Neue Vahr-Nord, Ohlenhof, Oslebshausen und Tenever begrenzt werden.

- **Preis des geförderten Objekts**

Die Förderung soll sich vorrangig an junge Familien mit mittlerem Einkommen richten. Deshalb ist sie begrenzt auf Objekte, deren Kaufpreis oder deren Gesamtkosten nicht über einer mittleren Höhe liegen. Dabei ist bei einem Kaufpreis bzw. bei Gesamtkosten von bis zu € 330.000 auszugehen.

Sofern eine Familie kein fertiges Haus bei einem Bauträger, sondern ein Baugrundstück kauft und darauf selbst ein Haus baut, sind der Kaufpreis für das Grundstück und die Gesamtkosten für den Bau des Hauses anzusetzen. Dieser Gesamtbetrag darf 330.000 € nicht überschreiten. Es sind die Beträge anzurechnen, wie sie Grundlage der Finanzierung durch das Kreditinstitut sind.

Gleiches gilt für die Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Immobilie. In dem Fall werden der Kaufpreis für die Immobilie und die Umbaukosten angesetzt.

1.3. Höhe der Förderung

Die Förderung soll die Belastung durch Grunderwerbsteuer, die Grundbuchgebühren, ggf. angefallene Baugenehmigungsgebühren und die Notarkosten ausgleichen. Im Interesse eines schlanken Verfahrens sollen die Antragsteller von einer u.U. aufwändigen Nachweisführung entlastet werden. Daher soll die Förderung über einen Pauschalbetrag erfolgen. Dieser soll bei 15.000 € liegen.

Dies ermöglicht es bei dem jährlichen Fördervolumen von 2 Mio. €, jährlich 133 Familien zu fördern. Das sind insgesamt 266 Familien in den Jahren 2018 und 2019.

2. Verfahren

2.1. Zuständigkeit

Die Bewilligung der neuen Eigentumsförderung soll durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH erfolgen. Diese kann ihr Knowhow nutzen, das sie im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus erworben hat. Wegen der personalwirtschaftlichen Auswirkungen wird auf die Ausführungen unter D.2 verwiesen.

2.2. Verfahren

Das Bewilligungsverfahren muss so gestaltet werden, dass für die begünstigten Haushalte bei der Grundstückssuche Planungssicherheit gewährleistet ist. Außerdem ist es erforderlich, dass sie im Rahmen der Kreditfinanzierung gegenüber den Kreditinstituten nachweisen können, dass sie den Zuschuss als Eigenkapital in die Finanzierung einplanen können.

- **Bewilligungsverfahren**

Deshalb ist vorgesehen, dass die Bremer Aufbau-Bank GmbH bereits vor dem Kauf aufgrund eines formlosen Antrags die Fördermittel für den Haushalt in Form einer Zusicherung nach § 38 BremVerwVerfG reserviert. Diese Zusage soll mit einer Befristung von einem Jahr verbunden werden. Die Auszahlung zugesagter Fördermittel kann auch noch im Jahr 2020 erfolgen.

Der formlose Antrag soll Angaben und Nachweise zum Alter der im Haushalt lebenden Kindern enthalten und eine Erklärung, wonach der antragstellende Haushalt bisher noch nicht über Wohneigentum verfügt hat. Diese Angaben sind nötig, um sicherzustellen, dass nur Haushalte eine Reservierung erhalten, die dem Grunde nach berechtigt sind, die Förderung in Anspruch zu nehmen.

Die endgültige Bewilligung und Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach dem Kauf. Dann sind der Kaufvertrag und ggf. Nachweise über Baukosten vorzulegen. Ein Nachweis über den Eigentumsübergang und die Meldebescheinigung können nachgereicht werden.

- **Vermeidung von Mitnahmeeffekten**

Um Mitnahmeeffekte zu vermeiden, werden nur Haushalte gefördert, die den Kaufvertrag nach der v.g. Reservierung geschlossen haben.

3. Inkrafttreten

Das Förderprogramm soll zum 01.05.2018 in Kraft treten. Bis dahin können die notwendigen Vorarbeiten beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und bei der Bremer Aufbau-Bank GmbH abgeschlossen und die notwendigen Zustimmungen des Haushalts- und Finanzausschusses und der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft eingeholt werden. Bei den notwendigen Vorarbeiten handelt es sich insbesondere um die Anpassung der EDV und die Entwicklung der notwendigen Zusage- und Bescheidformulare.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Nach dem Beschluss des Senats vom 8.11.2016 wurde bei der HAWOBEG eine Rücklage zur Unterstützung sozialer Infrastruktur aus Mitteln der Gewinnausschüttung der GEWOBA geschaffen. Entsprechend der Begründung zu dem Bürgerschaftsbeschluss sollen für die neue Eigentumsförderung für die Jahre 2018 und 2019 aus dieser Rücklage insgesamt bis zu 4 Mio. € bereitgestellt werden.

Diese Mittel werden in das von der Bremer Aufbau-Bank verwaltete Treuhandvermögen Wohnungsbau überführt. Die Bremer Aufbau-Bank GmbH wird die benötigten Mittel im Rahmen einer Kontingentverwaltung übernehmen.

Für die EDV-Anpassung werden geschätzte Kosten in Höhe von bis zu 15.000 € aus der o.g. Rücklage finanziert werden.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Bei dem vorgeschlagenen Eigentumsförderungsprogramm handelt es sich um eine neue Aufgabe. Dafür benötigt die Bremer Aufbau-Bank GmbH zusätzliches Personal im Umfang eines Vollzeitäquivalents. Dafür werden pro Jahr Kosten in Höhe von bis zu 100.000 € brutto entstehen, die ebenfalls aus der o.g. Rücklage finanziert werden.

Die Fach- und Rechtsaufsicht durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird mit dem vorhandenen Personal durchgeführt werden.

3. Gender-Prüfung

Die Umsetzung des neuen Eigentumsförderungsprogramms erfolgt geschlechtsneutral. Es gibt keine genderrelevanten Auswirkungen.

E. Abstimmung

Diese Vorlage wurde mit

- der Senatskanzlei,
- der Senatorin für Finanzen,
- der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz,
- dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen,
- dem Magistrat der Stadt Bremerhaven

abgestimmt.

Die Bremer Aufbau-Bank GmbH wurde beteiligt.

Der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der Beschlussfassung durch den Senat berichtet werden.

F. Öffentlichkeitsarbeit

Das neue Programm zur Eigentumsförderung soll nach Beschlussfassung durch den Senat in den Medien bekannt gemacht werden.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass die Nummer 1 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 06.12.2017 mit der am 14.11.2017 beschlossenen Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms umgesetzt worden ist.
2. Der Senat beschließt in Umsetzung von Nummer 2 des Bürgerschaftsbeschlusses vom 06.12.2017 für die Stadt Bremen ein Programm zur Bildung von Wohneigentum mit den im Abschnitt B der Vorlage genannten Förderungsbedingungen. Der Senat ermächtigt den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Förderrichtlinien zu erlassen und zu veröffentlichen.
3. Der Senat beschließt die Finanzierung der Umsetzung des Programms zur Bildung von Wohneigentum aus der Rücklage zur Unterstützung sozialer Infrastruktur bei der HAWOBEG in Höhe von bis zu 2.115 T€ in 2018 und bis zu 2.100 T€ in 2019.
4. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, nach Beschlussfassung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über die Senatorin für Finanzen die Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses zur Umsetzung des Programmes einzuholen.
5. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über die Umsetzung des neuen Programms zur Eigentumsförderung zu berichten.